

Expediente: 2497/15

Carátula: **REINOSO EDUARDO ANTONIO C/ ALVARADO FABIO EDUARDO Y OTROS S/ NULIDAD DE ESCRITURA Y DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **15/05/2024 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

20224145005 - REINOSO, EDUARDO ANTONIO-ACTOR/A

23125985149 - GAIDA, LIGIA MARIA-DEMANDADO/A

23125985149 - OLMOS, SILVIA MARCELA-DEMANDADO/A

20337035923 - IBIRIS MAURIL, JUAN CARLOS-DEMANDADO/A

90000000000 - GOMEZ, ROLANDO SILVESTRE-PERITO

30540962371 - COLEGIO DE ABOGADOS DE TUCUMAN .

27253370349 - ALVARADO, FABIO EDUARDO-DEMANDADO/A

---

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 2497/15



H102314931936

San Miguel de Tucumán, 14 de mayo de 2024.-

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“REINOSO EDUARDO ANTONIO c/ ALVARADO FABIO EDUARDO Y OTROS s/ NULIDAD DE ESCRITURA Y DAÑOS Y PERJUICIOS”** (Expte. n° 2497/15 – Ingreso: 11/08/2015), de los que

### ANTECEDENTES

1. En la página 07 del expediente digitalizado -ver actuación del 26/09/2022- se presenta el Sr. Eduardo Antonio Reinoso, DNI 25.212.160, con domicilio en San Martín 677, 3° O. Se presenta por intermedio de su apoderado, Dr. José María Martínez Marconi.

Inicia juicio por nulidad de escritura pública en contra del Sr. Fabio Eduardo Alvarado, CUIT: 20-20219851-2, con domicilio en Pasaje O Higgins N° 657, de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, y el Sr. Juan Carlos Ibiris Mauril, DNI: 10.791.015, con domicilio en calle Emilio Castelar 1984, de la misma Ciudad.

En cuanto al objeto de su demanda, pretende la declaración de falsedad y nulidad de todas las testaciones, manifestaciones, reconocimientos y certificaciones existentes en la escritura pública N° 447, de fecha 06/12/2013, pasada ante la Escribana Pública Sra. Ligia Maria Gaida, adscrita al Registro Notarial 19 de esta Ciudad, y además de la escritura traslativa de dominio n° 456 de fecha 11/12/2013, pasada ante la Escribana Silvia Marcela Olmos, Titular del Registro Notarial N° 19 de esta Ciudad.

En cuanto a los hechos, explica que en la escritura N° 447 del 06/12/2013 se dice que el Sr. Eduardo Antonio Reinoso confirió poder especial a favor del Sr. Carlos Ibiris Mauril a fin de que éste,

en nombre y representación de Reinoso, venda el inmueble matrícula T 25090. Que con sustento en este poder, el Sr. Ibiris Mauril procedió a transferir al Sr. Fabio Eduardo Alvarado, el inmueble matrícula T25090, acto que fue instrumentado mediante escritura 456 del 11/12/2013, cuya revocación y nulidad también solicita.

Sostiene que es falso el hecho reflejado en la escritura 447 -poder especial para vender-, pues el Sr. Reinoso jamás concurrió a la escribanía a conferir poder alguno al Sr. Ibiris Mauril. Por lo expuesto, solicita se declare nulas las escrituras públicas 477 y 456.

En escrito de página 428, se presenta nuevamente el apoderado de la actora y amplía su demanda. Expresa que dirige su acción también en contra de las escribanas María Ligia Gaida, y Silvia Marcela Olmos. Expresa que demanda a la escribana Gaida por haber sido ella quien intervino en el poder otorgado a Ibiris, y a la escribana Olmos, por ser la titular del registro.

Expresa que el Sr. Reinoso tomó conocimiento de que el inmueble T-25090 fue transferido al Sr. Alvarado recién el 14/04/2014, momento en que remitió carta documento a las escribanas. Explica que la notaria Gaida no fue diligente al momento de constatar la identidad del Sr. Reinoso, y que por ello debe responder civilmente.

Aduce que en el acta N° 447, Gaida dio fe de que conocía al Sr. Reinoso -en los términos del viejo Art. 1001 del Código Civil- cuando en realidad no lo conocía. Que así quedó expuesto que la escribana no extremó los recaudos para identificar a la persona que, el 06/12/2013, firmó la escritura invocando ser Eduardo Antonio Reinoso.

Pone de resalto que el Sr. Reinoso jamás concurrió a la escribanía de las notarias Gaida y Olmos, y ambas asumieron una posición de pasividad e intransigencia respecto a los hechos denunciados. Aduce que desde el año 2013 no puede disponer del inmueble en cuestión, y que esta privación de uso es responsabilidad de las notarias demandadas.

Indica que también debe hacerse extensiva la responsabilidad civil por daños y perjuicios a la escribana Silvia Marcela Olmos pues ella es la Titular del Registro Notarial 19, máxime cuando dicha notaria -por medio de la escritura pública 456 del 11/12/2013-, invocando y empleando el poder otorgado por su adscripta, Ligia Gaida, intervino en el acto traslativo de propiedad de Reinoso a Alvarado.

Agrega que la titular del Registro Notarial resulta responsable en atención a lo dispuesto en el Art. 38 de la Ley 5732. Brinda argumentos para sostener también la responsabilidad de los Sres. Alvarado e Ibiris.

Cuantifica su reclamo de daños y perjuicios en la suma de \$1.000.000, con más intereses desde que las partes intervinientes en el acto tomaron conocimiento del acto cuestionado. Indica que esta suma representa el valor comercial en la plaza inmobiliaria del inmueble T-25090. Contempla también el tiempo que no pudo disponer del inmueble, los gastos realizados, y las acciones judiciales que tuvo que enfrentar.

2. En página 451 se presenta la escribana Silvia Marcela Olmos, con domicilio real en calle Ayacucho 43 de esta Ciudad, con el patrocinio del Dr. Alfredo Ruben Isas. Solicita suspensión de plazos por falta de copias en el traslado.

3. En la página 458 se presenta el Sr. Fabio Eduardo Alvarado, DNI: 20.219.851 con domicilio real en Pje. O'Higgins 657 de esta Ciudad. Lo hace con el patrocinio de la Dra. Rosana Isasmendi Lagoria. Plantea excepción de defecto legal, por incumplimiento a los Arts. 281/ 278 del CPCCT. Apunta que el actor no ha pagado la correspondiente tasa de justicia.

Manifiesta que, la citación del Sr. Alvarado a juicio, fue al solo efecto de la integración obligatoria de la litis, pero que ella -por Alvarado- no fue parte en el otorgamiento del instrumento atacado de nulidad. Indica que pretender la nulidad de la escritura traslativa de dominio resulta abstracto, pues el actor deberá procurar primero obtener la nulidad de la escritura mediante la cual se otorga poder, y luego requerir la nulidad del segundo acto.

Agrega que el acto instrumentado en escritura pública 456 está amparado por los efectos del Art. 226 del CCC, y no puede el actor pretender la nulidad de la misma en tanto a la fecha de la contestación, el poder de Reinoso a Ibris Mauril no fue declarado falso/nulo. Sostiene que en la demanda iniciada hay una acumulación indebida de acciones y/o falta de acción, pues los actos plasmados en las escrituras públicas 447 y 456 instrumentan actos jurídicos diferentes.

Remarca que no hay daño en cabeza de Reinoso, pues si bien en el Rubro 6 se indica como titular de dominio a Alvarado, se consigna también que “Registración Provisional Fecha 15/01/2014” -o sea que tal inscripción caducó ipso iure el 15/06/2015-. Que a su vez, surge del expediente del amparo a la simple tenencia que el mismo Reinoso nunca dejó de tener la posesión pública y pacífica del inmueble en cuestión.

4. En página 471 se presenta Ligia Maria Gaida, DNI: 23.931.552, con domicilio en calle Ayacucho 43 de esta Ciudad, con el patrocinio del Dr. Isa. y contesta demanda.

Menciona que se allana parcialmente a la demanda, en cuanto atañe a la nulidad de las escrituras 447 y 456 de diciembre de 2013, y solicita se impondan las costas por su orden. Luego de efectuada la negativa de rigor procesal, brinda su versión de los hechos. Niega responsabilidad civil alguna. Manifiesta que se cumplieron con todas las normas legales, reglamentarias y rutinas exigidas para el otorgamiento del instrumento en cuestión. Refiere que no existe limitación alguna para ejercer el derecho por parte del actor, dado que el inmueble se inscribió provisoriamente y ya caducó la misma. Por el contrario, expone que la verdadera restricción existente es el embargo que pesa sobre el inmueble.

Niega ser responsable civilmente, y niega también que la reparación requerida -de un millón de pesos- represente el valor actual del inmueble. Aduce que, tal como se desprende del amparo a la simple tenencia, el Sr. Reinoso jamás perdió la posesión del inmueble. Reconoce que, tal como surge de la causa penal acompañada, ha quedado demostrado que el Sr. Eduardo Antonio Reinoso no sería la persona que concurrió a otorgar el mandato instrumentado en escritura N° 447.

En cuanto a la expresión “persona de mi conocimiento” que se inserta en el décimo renglón del instrumento matriz de fs. 152, rechaza la interpretación que formula la actora. Aduce que para identificar al Sr. Reinoso se utilizó el medio idóneo de la exhibición del documento de identidad provisto en forma exclusiva y obligatoria por el estado nacional. Explica que por esta razón el escribano puede dar fe de conocimiento de los otorgantes impuesto por el Art. 1001. del CC. Ofrece prueba, y solicita el rechazo de la demanda, con costas.

5. En la página 481 del expediente digitalizado se presenta Sivia Marcela Olmos Nuno, DNI 20.433.930, con el patrocinio del Dr. Alfredo Ruben Isas, y contesta la demanda. En líneas generales, sostiene la misma posición que la escribana Gaida. Además, sostiene que de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 38 de la Ley 5732, el escribano titular solo responde por actos del notario adscripto, en cuanto sea susceptible de su apreciación y cuidado y sólo subsidiariamente en los demás casos.

Concluye que no son actos del adscripto susceptibles de apreciación y cuidado por parte del titular los que no pueda verificar ni controlar, como tampoco los que importen un juicio de valor o una

afirmación personal de aquel. Cita doctrina y jurisprudencia que estima aplicable al caso. Solicita el rechazo de la demanda.

6. En la página 491, el actor contesta la excepción de defecto legal planteada por el demandado Alvarado. En sentencia interlocutoria del 19/02/2018 este juzgado resolvió no hacer lugar a la excepción de defecto legal, y diferir el tratamiento de la legitimación activa para definitiva. Las costas se impusieron a la actora. En sentencia del 18/09/2018, -pág. 522- la Sala 3 de la Cámara del fuero dispuso ratificar, en lo sustancial, la sentencia del 19/02/2018. Únicamente modificó lo relativo a la imposición de costas, que dispuso sean por el orden causado.

7. En la página 537, se presenta nuevamente el Sr. Alvarado, con el patrocinio de la Dra. Isasmendi Lagoria y contesta la demanda. Luego de efectuada la negativa de rigor formal, brinda su versión de los hechos. Explica que solicitó los servicios de la escribana Ligia Gaida por haber sido un cliente asiduo de la escribanía, para concretar la compra de un terreno baldío ubicado en la Ciudad de Yerba Buena. Refiere que la escribana le comentó que el inmueble se encontraba inscripto a nombre del Sr. Eduardo Antonio Reinoso, DNI 25.212.160, y que sólo registraba una anotación de embargo preventivo vigente.

Expone que la escribana le manifestó que en varias oportunidades se había presentado el Sr. Juan Carlos Ibris Mauril, quien dijo ser intermediario de la operación de venta y que concurría en nombre del vendedor (Reinoso). En cuanto a los hechos discutidos en el juicio, reconoce que el 11/12/2013 se firmó la escritura de compra del inmueble, con intervención de la escribana titular del Registro Nro. 9. En esta escritura, consta que el Sr. Ibris actuó como apoderado del Sr. Reinoso en mérito al poder otorgado a su favor mediante escritura N° 477 del 06/12/2013 pasado ante la misma escribanía. Informa que el precio de compra pactado fue abonado en su totalidad mediante la entrega de cheques.

Denuncia que el 12/04/2014, cuando pretendió tomar posesión del inmueble, se encontró con que había personas desconocidas que habían ingresado dos camiones con la leyenda "Transportes Reinoso", lo que dio lugar al inicio de un amparo contra la simple tenencia. Rechaza el monto reclamado como indemnización. Solicita el rechazo de la demanda, con costas.

8. En página 550, el actor contesta el traslado conferido respecto al allanamiento de las escribanas Olmos y Gaida. Rechaza lo referido a la imposición de costas por el orden causado, en virtud del allanamiento a la nulidad.

9. Notificado de la demanda, el 03/11/2020 se presenta el Sr. Juan Carlos Ibris Mauril y plantea caducidad de instancia. El 30/11/2020 la actora contesta el planteo y solicita su rechazo. En sentencia del 25/03/2021 se resuelve rechazar la caducidad, con costas a la demandada Ibris Mauril.

10. El 26/05/2021 el demandado Ibris Mauril contesta demanda, la que se tuvo por extemporánea en decreto del 28/05/2021. Apelado este decreto por Ibris Mauril, la Sala 3 de la Cámara del fuero ratifica el proveído atacado, en sentencia del 29/10/2021. Las costas se imponen al demandado Ibris Mauril.

11. En decreto de fecha 28/05/2021 se decreta la apertura a pruebas, y el 10/03/2022 se Celebra Audiencia Preliminar a través de la plataforma Zoom. Estuvieron presentes en la audiencia: el Dr. José María Martínez Marconi; el demandado Fabio Eduardo Alvarado junto con su letrada apoderada Rosana Isasmendi Lagoria; la parte codemandada Ligia María Gaida y Silvia Marcela Olmos, con su letrado patrocinante Alfredo Ruben Isas. Se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes.

12. El 22/06/2022 se celebró la Audiencia de Vista de Causa. En la misma tuvo lugar la prueba confesional del actor Eduardo Antonio Reinoso, así como también la confesional de los demandados Fabio Eduardo Alvarado, Ligia María Gaida y Silvia Marcela Nuno. No se presenta Ibiris Mauril. El 17/11/2022 alega la actora, el 22/11/2022 el demandado Alvarado, el 28/11/2022 la demanda Olmos y el 30/11/2022 la accionada Gaida. El 27/11/2023 se ordena el pase del expediente para resolver.

## **FUNDAMENTOS**

### **1. a. Las pretensiones.**

Luego de expuesta la posición de las partes al proponer y contestar demanda, encuentro que el Sr. Reinoso plantea la nulidad de las escrituras públicas N° 447 y 456, de fecha 06/12/2013 y 11/12/2013, respectivamente. Explica que él nunca otorgó un mandato al Sr. Ibiris Mauril, instrumentado en la escritura pública N° 447, para encomendarle la venta de un terreno de su propiedad, matrícula T-25090, ubicado en la ciudad de Yerba Buena. Afirma que, consecuentemente, también sería nula la escritura 456, mediante la cual el Sr. Ibiris Mauril cumplió con el mandato otorgado y vendió el inmueble mencionado al Sr. Alvarado.

Dirige su demanda en contra del Sr. Alvarado, Ibiris Mauril, y las escribanas Gaida y Olmos. A Gaida, por ser la otorgante de la escritura Nro. 447 mientras que a Olmos, por ser la titular del registro Nro. 19 a la que se encontraba adscripta la mencionada Gaida, y también por ser la otorgante de la escritura de venta materializada en escritura Nro. 456. Además de la nulidad, reclama a todos los mencionados una indemnización por daños y perjuicios, y cuantifica su reclamo en la suma de \$1.000.000.

Al contestar demanda, las accionadas exteriorizan su posición. Las escribanas se allanan a la demanda, en lo referido a la nulidad de las escrituras 447 y 456 de diciembre de 2013, y piden se impongan las costas por el orden causado. En cuanto al reclamo indemnizatorio, rechazan su procedencia y piden se impongan las costas a la actora. Refieren que han cumplido con las normas legales, reglamentarias y de práctica. Que daño al Sr. Reinoso, ha ocurrido por circunstancias ajenas a la diligencia de ellas.

Particularmente Gaida, expresa que no estuvo dentro de sus posibilidades superar el fraude del que fue objeto, y que utilizó el formalismo adecuado para identificar al otorgante del poder. En cuanto a la responsabilidad de Olmos en carácter de titular del registro nro. 19, ella expresa que no son actos del adscripto susceptibles de apreciación y cuidado por parte del titular los que no pueda verificar ni controlar, como tampoco los que importen un juicio de valor o una afirmación personal de aquel.

El demandado Alvarado también se presenta y plantea su postura.

En primer lugar, expone él resulta demandado en este juicio, pues la doctrinariamente se ha entendido que la acción de nulidad debe ser promovida contra todos aquellos que intervinieron en el acto. Es decir, se trata de un supuesto de integración obligatoria de la litis a efectos de que la sentencia pueda serle opuesta a todos los interesados. En este sentido, advierte que él no fue parte del acto mediante el cual se le otorgó el poder de venta a Ibiris Mauril. Expone también que hay una acumulación indebida de acciones, pues la actora persigue que se declare la nulidad del acta de venta, sin que haber obtenido la invalidez del acta mediante el cual se otorgó el poder.

En cuanto al acto de venta propiamente dicho, refiere que solicitó los servicios de la escribana Gaida para concretar la compra de un terreno en la Ciudad de Yerba Buena. Reconoce que el 11/12/2013 se firmó la escritura de compra del inmueble, con el Sr. Ibiris Mauril, quien suscribió en carácter de apoderado de la parte vendedora -Reinoso-. Asevera que el precio de compra fue pagado con

cheques, de acuerdo a lo detallado en la escritura 456.

Explica que los hechos se desencadenaron con normalidad, hasta que se constituyó en el inmueble el 12/04/2014 con intenciones de levantar una cerca perimetral y desmalezarlo. En esa ocasión se encontró con que en el terreno había personas desconocidas que habían ingresado dos camiones con la leyenda "Transporte Reinoso". Sostiene que no existe hecho de su parte al que pueda atribuirse un daño al actor. Que él compró de buena fe, con intervención de escribana y pagó la totalidad del precio pactado.

En cuanto al demandado Ibris Mauril, tengo presente que si bien se presentó en el expediente, su contestación de demanda fue considerada extemporánea. Por esta razón, sus alegaciones y argumentos no serán considerados.

#### **1.b. Los hechos.**

En atención a la posición asumida por las partes al proponer y contestar demanda, de la causa penal que fuera acompañada -ver primer y segundo cuerpo del expediente digitalizado-, el amparo a la simple tenencia, encuentro relevante destacar los siguientes puntos.

En primer lugar, está probado, y también reconocido por las partes que en escritura pública nro. 447 de fecha 06/12/2013, pasada ante la escribana adscripta Ligia M. Gaida, se dejó constancia de que "comparece el Sr. Eduardo Antonio Reinoso, DNI 25.212.160, persona de mi conocimiento doy fe; y dice: Que confiere poder especial a favor del Sr. Juan Carlos Ibris Mauril, DNI: 10.791.015 (...) para que en su nombre y representación venda, ceda y transfiera a favor de quien resulte comprador, un inmueble de su legítima propiedad ubicado en la Ciudad de Yerba Buena de esta Provincia, sobre pasaje sin nombre esquina calle Pacará, identificado como lote número seis de la manzana "A" Padrón inmobiliario 27.231, Matrícula T-25090. A tal efecto faculta a su nombrado mandatario a firmar la escritura de venta y/o boleto de compraventa según corresponda, con los requisitos y cláusulas propias de su naturaleza ()".

En segundo lugar, en actuación del 22/06/2022, el Dr. Isas acompaña escritura N° 456 del 11/12/2013, pasada ante la escribana Silvia Marcela Olmos. En el documento, se deja constancia que el Sr. Juan Carlos Ibris Mauril, DNI: 10.791.015, actúa en carácter de apoderado del Sr. Eduardo Antonio Reinoso, DNI: 25.212.160, "...en mérito al Poder Especial Otorgado a su favor mediante escritura número 447 de fecha 06 de Diciembre de 2013 pasada ante la escribana de mi Adscripción, Ligia María Gaida". En tal carácter, vende al Sr. Fabio Eduardo Alvarado, DNI: 20.219.851 "...un inmueble de su legítima propiedad con todo lo plantado, cercado y adherido al suelo, ubicado en la Ciudad de Yerba Buena, lugar denominado Horco Molle, identificado como Lote Número 6 de la Manzana "A" (...) Identificación Catastral Padron: 679.610, Matricula y N° de Orden 7713 bis/137, Circunscripción I, sección N, Manzana o Lámina: MP H (33); Parcela 6".

También se deja constancia de que: "Esta venta se efectúa por el precio único total convenido de Pesos cuatrocientos mil (\$400.000) cantidad que el representante de la compradora paga a los vendedores con cheques del Banco Galicia".

Es decir que está probado que Reinoso -o una persona haciéndose pasar por él, como se analizará luego- otorgó un poder al Sr. Ibris Mauril para que este pudiera vender un inmueble de propiedad del primero. Con ese poder, y en cumplimiento del mandato, el Sr. Ibris vendió el inmueble al Sr. Alvarado, en las condiciones que ya fueron expuestas, mediante escritura pública Nro. N° 456 del 11/12/2013, pasada ante la escribana Silvia Marcela Olmos.

No está controvertido que el acto mediante el cual se otorgó el poder a Ibris Mauril fue pasado ante la escribana Ligia Gaida y que ella era adscripta al registro Nro 19. Tampoco está discutido que

en la firma de la escritura 456, intervino la escribana Silvia Marcela Olmos, titular del mismo Registro Nro. 19.

En tercer lugar, de las constancias del expediente de amparo a la simple tenencia, así como del propio reconocimiento del mismo Alvarado -ver audiencia de vista de causa-, el Sr. Reinoso mantuvo en todo momento la posesión del inmueble.

Por el contrario, si es objeto de disputa determinar si fue efectivamente el verdadero Eduardo Antonio Reinoso quien firmó el poder otorgado en favor de Ibiris Mauril para la venta de un terreno, y la consecuente nulidad de los actos -tanto el de apoderamiento como del de venta-. También está controvertida la responsabilidad que la actora imputa a los participantes del acto presuntamente viciado, y los daños reclamados.

Son justamente los hechos controvertidos sobre los que deben recaer las pruebas producidas por las partes, a la luz de lo dispuesto en los Arts. 300 y 302 del CPCCT (actuales 321 y 322) .

Llegado a este punto, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el pleito (CCC- Sala 2 S/ Sent: 186 del 29/04/2016 Reg: 00044742).

## **2. Régimen legal aplicable.**

Preliminarmente corresponde dejar sentado que los hechos antes descriptos quedan comprendidos y son regidos por el Código Civil (ley N° 340) por tratarse de la ley vigente al momento de su producción. Es que, si bien el Código Civil y Comercial de la Nación (ley N° 26.994) prevé su “aplicación inmediata” (art. 7) a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ello no implica una aplicación retroactiva a relaciones jurídicas como la planteada en autos, que se configuraron o “consumieron” antes de la entrada en vigencia del mismo.

Por ello, al haberse consumado dicha situación antes de la sanción y entrada en vigencia del actual CCCN (01/08/2015), debe ser juzgada en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas, de acuerdo al sistema del anterior Código Civil (ver en este sentido, Luis Moisset de Espanés, “Irretroactividad de la ley”, Universidad de Córdoba, 1975, en especial p. 22 y 42/43, IV, apartado “b”).

## **3. Encuadre jurídico.**

Conforme ha quedado trabada la litis, el hecho jurídico constitutivo de la acción que se intenta es la declaración de nulidad de los actos jurídicos instrumentados en escrituras públicas nro. 447 y 456, por no haber sido el Sr. Reinoso -sino una interpósita persona- el otorgante del poder. Tengo presente lo dispuesto en los Arts. 979, 993, 995, 1002, 1004, y concordantes del Código Civil Velezano. Además de la nulidad se demanda a los intervinientes en el acto una indemnización de daños y perjuicios.

De modo preliminar, cabe distinguir entre la llamada falsedad material, que concierne a la adulteración del documento; la falsedad intelectual, que se vincula a la falta de veracidad de los hechos que el oficial ha afirmado como ocurridos en su presencia; y la falsedad ideológica que remite a la falta de esa veracidad, pero referida a los dichos comunicados por terceros al oficial y que éste incluye en el acta o instrumento.

Es decir, la falsedad intelectual concierne a la realidad de los hechos o actos que el oficial público declara como acontecidos en su presencia, en tanto que la falsedad ideológica refiere a las

circunstancias que se invocan o producen frente al oficial público, cuya autenticidad éste no puede avalar, y la falsedad material es aquella que afecta al instrumento público a través de adulteraciones, modificaciones o supresiones de su texto (Jorge L. Kielmanovich, Código procesal comentado y antado, T. I, pág. 868, edit. Abeledo Perrot, 2010).

En este sentido, tengo presente que el Art. 332 del CPCC vigente al momento de la interposición de demanda -actual 341- , establecía que: Cuando un instrumento público o privado fuera impugnado de falsedad material o se negara la firma que lo suscribe, se procederá a su comprobación por peritos, designados en la forma establecida para la prueba pericial (...).

Bajo este prisma, corresponde analizar las pruebas obrantes en el expediente.

#### **4. La firma del acta N° 447 cuestionada. La prueba.**

Como ya se dijo, Reinoso niega haber firmado el documento-escritura 447- mediante el cual se le otorgó un mandato a Ibris Mauril para la venta de un terreno de su propiedad. Veamos.

En primer lugar tengo en cuenta que, en actuación del 01/09/2022, se presenta el perito calígrafo sorteado, Rolando Silvestre Gomez y presenta dictamen. Luego de haber cotejado el “material dubitado” -la cuestionada firma de Reinoso inserta la escritura nro. 447-, y como “material indubitado” el cuerpo de escritura realizado por el Sr. Eduardo Antonio Reinoso, concluye que la firma dubitada inserta en la escritura 447, no pertenece al Sr. Reinoso. Cabe resaltar que la pericia no fue observada por ninguna de las partes.

En segundo lugar, tengo presente que en la causa penal ofrecida como prueba consta el Informe Pericial Nro. 16/2016 -ver pag. 310/318 del expediente digitalizado-. Allí, el oficial actuante llega a la misma conclusión que el perito sorteado en este expediente, es decir que la firma incluida en la escritura 447 no corresponde al Sr. Reinoso, sino una persona que se hizo pasar por él, con el fin de consumir una estafa.

En tercer lugar, cabe destacar que las mismas escribanas otorgantes de las escrituras 447 y 456 se allanan a la demanda. Es decir, reconocen que la persona que firmó el en la escritura 447 no fue el Sr. Reinoso.

Llegado a este punto, y de la lectura de la causa penal, encuentro que se habría pergeñado una operación para cometer un ilícito. Así, una persona se presentó ante la escribana Gaida con un DNI adulterado del Sr. Reinoso, con el fin de otorgar un poder a Ibris Mauril para la venta de una propiedad. El fraude se concretaría con el otorgamiento del poder mediante escritura 447, y la posterior venta del inmueble de Reinoso.

Recién algunos meses después de concertado el fraude, el verdadero Reinoso descubriría la operación y desde entonces procuraría por su anulación. También cabe destacar que la causa penal se inició ante la denuncia efectuada por la escribana Gaida, tal como consta en pag. 149/151 del expediente digitalizado. En cuanto a los responsables penales del ardid y conclusión de la causa penal, son asuntos que exceden el marco de este proceso civil de nulidad y daños y perjuicios.

Por lo expuesto, puedo concluir válidamente que el Sr. Reinoso no fue el otorgante de la escritura 447, de fecha 06/12/2013 pasada ante la escribana Ligia María Gaida, por lo que corresponde declarar la nulidad de la escritura pública mencionada, en los términos del Art. 1004 del Código Civil Velezano -vigente al momento de los hechos-.

Consecuentemente, y al ser nulo el acto del otorgamiento de poder, también corresponde declarar la nulidad del acto de venta instrumentado en escritura nro. 456, por haber sido otorgada por persona

que no estaba legalmente facultada para representar al Sr. Reinoso, y a la postre, concretar la venta.

En cuanto a la responsabilidad de los demandados, me referiré a continuación en la exposición.

## **5. Responsabilidad civil de los demandados.**

### **5.a Responsabilidad de las escribanas**

En lo sustancial, la parte actora sostiene que la escribana Gaida actuó con culpa, pues no fue diligente al momento de constatar la identidad del Sr. Reinoso, permitiendo así que una interpósita persona otorgue un poder a Ibiris Mauril para la venta de una propiedad. Particularmente, reprocha que en el acta mediante la cual se otorgó mandato, Gaida dio fe que el Sr. Reinoso era “una persona de su conocimiento” en los términos del inc. a del Art. 1002 del Código Velezano, cuando tal como surge de la causa penal, no hay un parecido físico entre el “falso Reinoso” y el Sr. Reinoso que pudiera haber generado una confusión.

Por su parte, la escribana Gaida aduce que para identificar al Sr. Reinoso se utilizó el medio idóneo de la exhibición del documento de identidad provisto en forma exclusiva y obligatoria por el estado nacional. Explica que por esta razón el escribano puede dar fe de conocimiento de los otorgantes impuesto por el Art. 1001. del CC. Veamos.

En nuestra provincia, la actividad de los escribanos se rige por la Ley 5732 y el Decreto Reglamentario W 4.327/14 (SSG). Así, el Art. 181 establece que “La responsabilidad de los escribanos en el ejercicio de sus funciones profesionales es de carácter civil, penal, administrativa y profesional.” y el Art.182.- “La responsabilidad profesional emerge del incumplimiento, por parte de los escribanos, de las normas legales, reglamentarias o del Reglamento notarial que se dicten para la mejor observancia de estos o de los principios de ética profesional, en cuanto esas transgresiones afecten a la institución notarial (...).

Por su parte, el Art. 1002 del Código Civil vigente al momento de de los hechos establecía que: “La identidad de los comparecientes deberá justificarse por cualquiera de los siguientes medios: a) Por afirmación del conocimiento por parte del escribano; b) Por declaración de dos testigos, que deberán ser de conocimiento del escribano y serán responsables de la identificación; c) Por exhibición que se hiciera al escribano de documento idóneo. En este caso, se deberá individualizar el documento y agregar al protocolo reproducción certificada de sus partes pertinentes.

De la variedad de obligaciones posibles a cargo del escribano establecidas en las distintas normas de aplicación, nos ahora interesa enfatizar la de brindar la “fe de conocimiento” que es la de “dar fe que conoce a las partes otorgantes de los actos que pasan ante su protocolo”; ello obedece a la necesidad de que, cuando el notario recibe la manifestación de la voluntad de quien otorga el acto y la vuelca al documento, asegure que quien la emite es quien dice ser.

El II° Congreso Internacional del Notariado Latino reunido en Madrid en 1950 dijo: “La certificación o dación de fe de conocimiento ha de ser, más que un testimonio, la calificación o el juicio que el notario fórmula o emite basado en una convicción racional que adquiere por los medios que estima adecuados, actuando con prudencia y cautela” (Pelosi Carlos, “El documento notarial”, ed. Astrea, Bs. As., 1980, pág. 204).

Se trata asimismo, no de un hecho sino de una calificación, es decir, un juicio que emite el escribano como profesional del Derecho y que él debe adquirir por sí mismo y ante su propia conciencia de que la persona que tiene delante de él es la que pretende o afirma ser públicamente (Núñez Lagos, “Estudios”, en Bollini -Gardey, “Fe de conocimiento”, Revista del notariado, N° 701, p. 1077).

Conforme a la normativa provincial (Ley de Escribanos Públicos 5.732 y Decreto reglamentario N° 4.327/4 (SSG)) a los escribanos les compete “la autenticación de hechos de cualquier naturaleza y origen, previa ejecución de las diligencias necesarias a tal objeto” (art. 6° inc. b ley 5732); llevar “un registro especial para el requerimiento de certificación de firmas” (art. 8°); examinar “en relación al acto a realizarse, de la capacidad de las personas individuales y colectivas” (art. 20, inc. e).

De lo expuesto, se sigue entonces que la convicción del notario acerca de la identidad de una persona podrá alcanzarse de muchas maneras, según la clase de acto a que sea llamado el escribano; algunas veces será mediante el cotejo del documento de identidad, que es normalmente la forma en que se adquiere conocimiento sobre la identidad de una persona a quien no se conoce desde antes, pero también podrá adquirirse por otros medios que quedan librados al prudente criterio del escribano, según la naturaleza del acto que ha sido llamado a certificar: la convocatoria a testigos, el análisis de los elementos vinculados al acto jurídico, inclusive el cotejo de la impresión de huellas digitales que no hayan sido imitadas en forma burda o grosera, etc.

Considero conveniente destacar que el rigor de las exigencias aquí referidas acerca de la diligencia con que debe actuar el escribano en su deber de dar fe de conocimiento, es esencialmente aplicable al caso de las escrituras públicas, las que por su trascendencia como forma de ciertos actos jurídicos, ameritan un examen concienzudo y riguroso de su parte. Ello es así en razón de que, si una persona que ostenta un derecho lo transmite a otro y provoca una modificación sustancial de un estado jurídico, es fundamental para la certeza y seguridad de las relaciones jurídicas que el escribano garantice la identidad de los individuos intervinientes en el acto, sobre todo en relación al que transmite el derecho (López Mesa Marcelo – Trigo Represas Félix, “Responsabilidad civil de los profesionales”, ed. Lexis – Nexis, Bs. As., pág. 298, año 2005).

En el caso particular, corresponde detenernos en la actuación profesional de la escribana Gaida. De la denuncia presentada en sede penal -firmado por la misma Gaida-, como de la declaración de Ibris Mauril, advierto que se trató de una operación fraudulenta orquestada por esta persona que se hizo pasar por Reinoso, y que tuvo por partícipe necesario al Sr. Ibris Mauril. Surge de las constancias de la causa penal que el falso Reinoso -quien en realidad sería Oscar Rafael Arias- se presentó con un DNI falsificado para hacerse pasar por Reinoso y otorgar poder a Ibris, quien -según sus propios dichos- también habría sido víctima del fraude.

Surge de la propia declaración de Gaida, que al momento de otorgar el poder, solicitó el DNI a Reinoso, verificó sus datos y guardó una fotocopia. Llegado a este punto, cabe resaltar que si bien en la escritura 447 se utilizó la fórmula “persona de mi conocimiento doy fe”, lo cierto es que para verificar la identidad de Reinoso solicitó su DNI, y guardó una copia. Tengo a la vista el protocolo y la copia certificada del DNI, que fuera recibida en este juzgado el 08/07/2022 -ver actuación de igual fecha-. Por esta razón, y en concreto, estimo que verificó la identidad en los términos del inciso c del Art. 1002 del CC.

En otro orden de ideas, me preguntó también si la escribana debió haber tomado otra medida para asegurar la entidad otorgante del poder, además de haber solicitado el DNI físico, y haber guardado una copia. Cabe anticipar que estimo que no. Adviértase que tal como surge de la causa penal, nos encontramos frente a una maniobra delictiva hecha con sumo profesionalismo, y con entidad para inducir al error a la escribana Gaida.

Es por ello que entiendo que estamos frente a un error de hecho invencible generado en la conciencia y percepción de la escribana, por la maniobra dolosa de -presuntamente- Arias y posiblemente algún complice-. Se habla de error invencible en estos casos según la noción del art. 929 del código civil derogado o “determinante” en el art. 267, inc. e del actual Código Civil y Comercial, el que, en palabras de Busso, consiste en un conjunto de razones determinantes

particulares a cada contratante en su origen, y hechas comunes en el acto, bien por declaración expresa, bien mediante aceptación tácita (“Código Civil anotado”, t. III, N° 356, p. 159, comentario al art. 500).

Se trata en este caso de un error que recae sobre la identidad de la persona, cuando el acto tiene un destinatario determinado y la declaración de voluntad es dirigida a persona distinta de aquella con quien se cree celebrar el acto, como en el supuesto de sustitución dolosa de una persona por otra (Lorenzetti Ricardo (Dir.), “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, t. II, p. 56 comentario al art. 267).

De allí que, fuera contractual o extracontractual la responsabilidad del escribano, o fuera de medios o de resultados, cuando en la relación de causalidad sobreviene un factor con suficiente importancia para interrumpir el nexo causal, no puede haber responsabilidad.

La diligencia exigible al notario en la identificación de las personas debe ser proporcionada, razonable y ubicada dentro de los parámetros fijados en los artículos del código civil derogado 512, 902 y 909 (actuales 1.724 y 1.725 Cód. Civ. Com.), es decir, teniendo en cuenta la naturaleza de la obligación, las circunstancias de las personas, tiempo y lugar, la magnitud del asunto o del contenido del acto, la condición especial de los agentes, que excluya dos extremos: la mera exhibición del documento de identidad (por defecto) y la investigación detectivesca (por exceso). (ZELAYA GRACIELA DEL VALLE C/ HEREDEROS DE MOLINA ARCADIO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS. CCCT SALA III. Sent. del 02/07/2017)

Es por lo expuesto que rechazaré la imputación de responsabilidad contra la escribana Gaida.

En cuanto a la responsabilidad de la Escribana Olmos, tengo en cuenta que se la demanda como otorgante de la escritura de venta -materializada en escritura N° 456-, y además en carácter de titular del Registro Nro. 19 al que se encontraba adscripta Gaida.

En cuanto a la primera de las cuestiones, y la luz de lo dispuesto en los artículos ya citados de la ley 5732 encuentro que para acreditar las facultades de Ibiris se sirvió del poder pasado ante su adscripta y que, hasta ese momento, no hacía presumir que se tratase de una estafa. De hecho, se hizo referencia expresa a la escritura de poder, con lo que las obligaciones a su cargo fueron debidamente cumplidas a mi criterio.

En cuanto a su responsabilidad como titular del registro N° 19 -hecho no controvertido-, tengo en cuenta que el Art.38 de la Ley 5732 prevé que: “El titular responderá directa y solidariamente por la actuación del adscripto en cuanto sea susceptible de su apreciación y cuidado y subsidiariamente por las demás situaciones.”. En el caso particular, y como ya lo explique, estimo que la escribana Gaida actuó con la diligencia que la situación requería, razón por la cual corresponde rechazar la responsabilidad como titular del registro.

#### **5.b. Responsabilidad de Ibiris Mauril**

Cabe ahora estudiar la responsabilidad de Ibiris Mauril en la operación. Tengo en cuenta que si bien se presentó en el expediente, su contestación de demanda fue extemporánea. Por su parte, y estando debidamente notificado, no se presentó a absolver posiciones. Para encontrar su posición en el asunto, y a falta de otra declaración, habré de estar nuevamente a las constancias de la causa penal.

Así en fs. 357 de la causa digitalizada, el Sr. Juan Carlos Ibiris declara que por amigos en común le ofrecieron ser intermediario para vender una propiedad cuyo titular era Reinoso. Afirma que, cómo “Reinoso” tenía que viajar a Santiago del Estero, le dejaría un poder para que él pudiese concretar la

operación. Afirma que “junto con el arquitecto (en referencia a Alvarado) había otros dos muchachos, uno de apellido Dilascio..ahí escuche que Dilascio se lleva \$ 40.000 por la comisión de la venta y yo le dí los cheques en presencia de Dilascio y el otro muchacho al hijo de Aacardi. Reinoso me había dicho que le entregue los valores.”

Debiendo ahora valorar la conducta de Ibiris, debo resaltar que, cuanto menos obró con descuido y no tomando en cuenta la importancia del negocio que estaba por celebrar. Así, aceptó ser el mandatario de una persona que no conocía para emprender un negocio del que -de acuerdo a su declaración en la causa penal- poco sabía. Recibió los cheques en pago, y -nuevamente- los entregó a personas que evidentemente no conocía del todo.

Así, actuó con ligereza y no cumplió con las diligencias que exigía la naturaleza de la obligación, correspondientes a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar (Art. 512 CC). También se ha de tener en cuenta que “Cuando mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos” (Art. 902). Así, no verificó adecuadamente la identidad de la persona a quien iba a representar, y tampoco fue diligente al momento de cobrar el dinero de la operación, pues de acuerdo a sus propios dichos, a los cheques dados en pago se los llevó una tercera persona.

Es por ello que estimo que Ibiris sí es responsable por los daños acaecidos al Sr. Reinoso, cuya cuantificación se determinará más adelante.

### **5.c Responsabilidad de Alvarado**

Estimo Alvarado no tiene responsabilidad por el otorgamiento de las escrituras declaradas nulas. Adviértase que él no fue parte del acto mediante el cual se otorgó el poder a Ibiris Mauril que en esta sentencia se declara nulo. Por su parte, al momento de comprar el inmueble actuó de buena fe -con sustento, pues Ibiris presentó un poder que aparentaba ser válido- y entendió razonablemente que estaba contratando con quien tenía facultades para hacerlo.

También consta en la escritura de venta -N° 456- que pagó el precio pactado por la operación. Estimo le asiste razón en cuanto expresa -al contestar demanda- que la razón de ser de la citación a su parte es al efecto de la integración obligatoria de la litis por haber sido parte en la escritura de venta. Si bien no tiene responsabilidad, debía ser integrado en este proceso, razón por la cual se rechazará también su planteo de falta de legitimación pasiva.

### **6. Cuantificación del daño.**

El Sr. Reinoso cuantifica su reclamo de daños y perjuicios en la suma de \$1.000.000, con más intereses desde que las partes intervinientes en el acto tomaron conocimiento del acto cuestionado. Indica que esta suma representa el valor comercial en la plaza inmobiliaria del inmueble T-25090. Contempla también el tiempo que no pudo disponer del inmueble, los gastos realizados, y las acciones judiciales que tuvo que enfrentar.

Encuentro probado que si bien el Sr. Reinoso en ningún momento perdió la posesión sobre el inmueble (ver actuaciones del amparo a la simple tenencia, así como las confesiones del propio Reinoso y Alvarado), lo cierto es que el inmueble se encuentra inscripto a nombre de Fabio Eduardo Alvarado- ver informe de dominio en actuación del 25/03/2022-. Es decir que es cierto que el actor no pudo disponer jurídicamente inmueble, por lo que es evidente que se le ha causado un perjuicio que debe ser resarcido.

En cuanto a la cuantificación del daño, la actora no aporta prueba para determinarlo. No obstante, y conforme se ha resuelto por la CSJT en los autos “Nadra de Rossini, Julia c/ Peralta de Canovoso,

Benita E. s/ Resolución de contrato”, sentencia N° 768, del 21/09/01, sí está comprobado el daño en el pleito, la indemnización resulta procedente. Es decir, probada la existencia del daño, el juez debe fijar el monto de la indemnización.

Dicho esto, y siendo deber del juzgador establecer un quantum, razonable conceder por los daños en \$250.000. Al estar expresada esta suma en valores actuales, esta devengará intereses con una tasa pura del 8% anual desde la fecha del hecho hasta la presente sentencia. Y desde esta última, hasta su efectivo pago, intereses conforme tasa Tasa Activa promedio del Banco de la Nación Argentina.

**7. Costas:** Atento al resultado arribado y al principio objetivo de la derrota , las mismas se imponen en su totalidad al demandado Ibiris Mauril.

**8. Honorarios.** Diferir la regulación para su oportunidad (cfr. art. 214 inc. 7 Procesal).

Por ello,

## **RESUELVO**

**I.- HACER A LUGAR PARCIALMENTE LA DEMANDA** interpuesta por el **SR. EDUARDO ANTONIO REINOSO, DNI: 25.212.160**, en contra de **FABIO EDUARDO ALVARADO, CUIT: 20-20219851-2; JUAN CARLOS IBIRIS MAURIL, DNI: 10.791.015, SILVIA MARCELA OLMOS NUNO, DNI: 20.433.930, y LIGIA MARÍA GAIDA, DNI: 23.931.552**. En consecuencia, **DECLARAR LA NULIDAD** de: **a) La Escritura Pública N° 447, de fecha 06/12/2013, pasada ante la escribana Ligia María Gaida y b) Escritura Pública Nro. 456 de fecha 11/12/2013, pasada ante la Escribana Silvia Marcela Omos, según lo ponderado.**

**II.- CONDENAR** al demandado Ibiris Mauril, al pago de una indemnización por daños y perjuicios en favor del actor Reinoso, que se fija en la suma de \$250.000 más intereses de acuerdo a lo valorado.

**III.- COSTAS** como se consideran.

**IV.- HONORARIOS** para su oportunidad.

**HAGASE SABER** RJC.-

JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL IV NOM.

**Actuación firmada en fecha 14/05/2024**

Certificado digital:  
CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.